

Nils Huus' gate 18



Velkommen til

Nils Huus' gate 18



Salgsoppgaven produsert 18. juni 2025

Sandaker

Arealsmart 2-roms med balkong med ettermiddagssol i høy 1. etg mot bakgård| Parkeringsleie| V.vann inkl.| Vinduer 2021

Prisantydning	3 650 000,-
Fellesgjeld	314 879,-
Omkostninger	100 450,-
Totalpris	4 065 329,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 794,-
BRA-i	33 kvm
Totalt BRA	38 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1964
Megler	Ingrid Elgaaen
Telefon	416 13 453
E-post	i.elgaaen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Arealeffektiv og tiltalende 2-roms med herlig balkong beliggende tilbaketrukket på Sandaker. Leiligheten har en fin planløsning hvor stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning samt soverom og romslig bad. Flott balkong med ettermiddagssol som vender ut mot bakgården. Her bor du i hyggelige og sentrale omgivelser med gangavstand til "alt" du trenger i hverdagen!

Verdt å merke seg:

- Super planløsning
- Vender i sin helhet mot bakgård
- Nordvestvendt balkong med ettermiddagssol
- Garasjeleie etter venteliste
- Rikelig med lagringsplass
- Loftsbod på 5 kvm
- Vinduer og balkong fra 2021/2022
- Fint utleieobjekt
- Gangavstand til BI, buss, trikk og Storo/Sinsen T-banestasjon

Leiligheten ligger i en høy 1. etg - perfekt for deg som ønsker enkel adkomst til leilighetsplan

Arealer og innhold

BRA-i:	33 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	38 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 33 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.




HEIN STUDIO





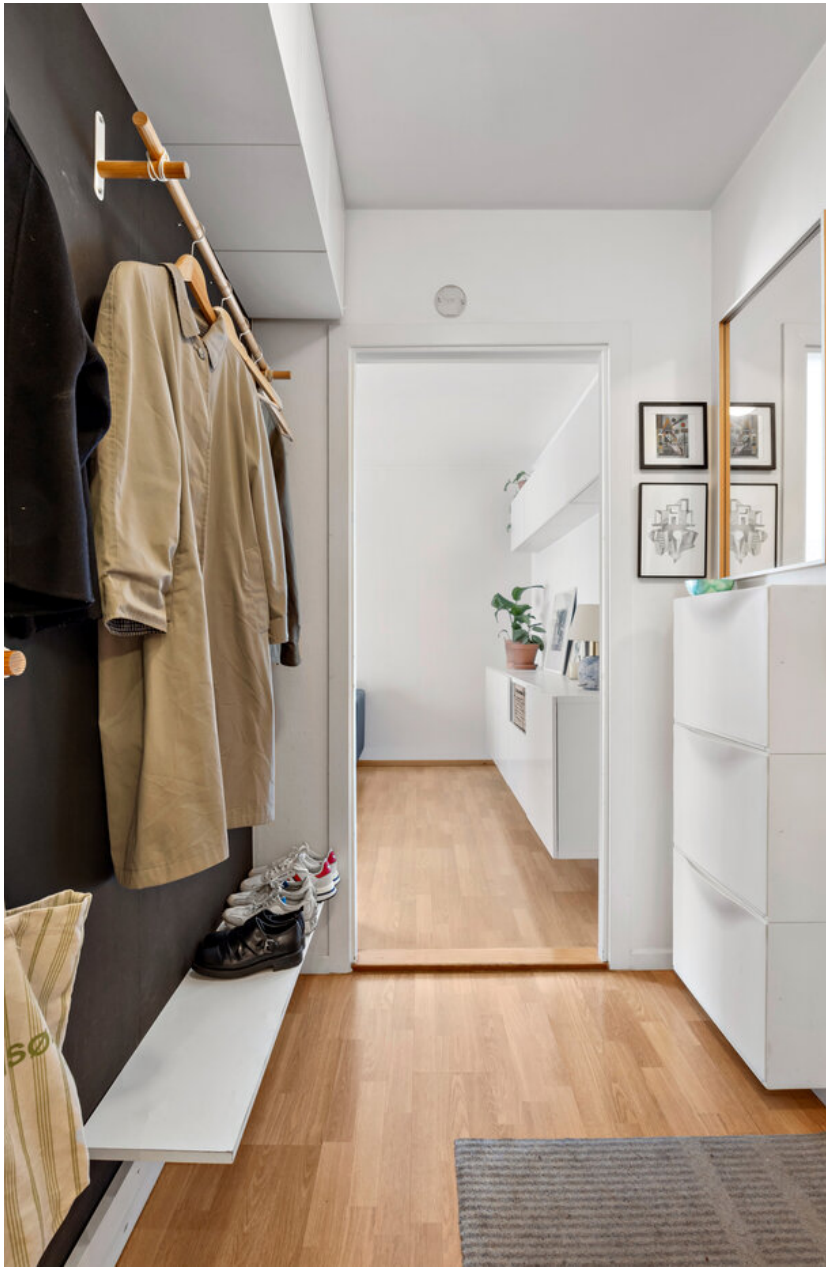




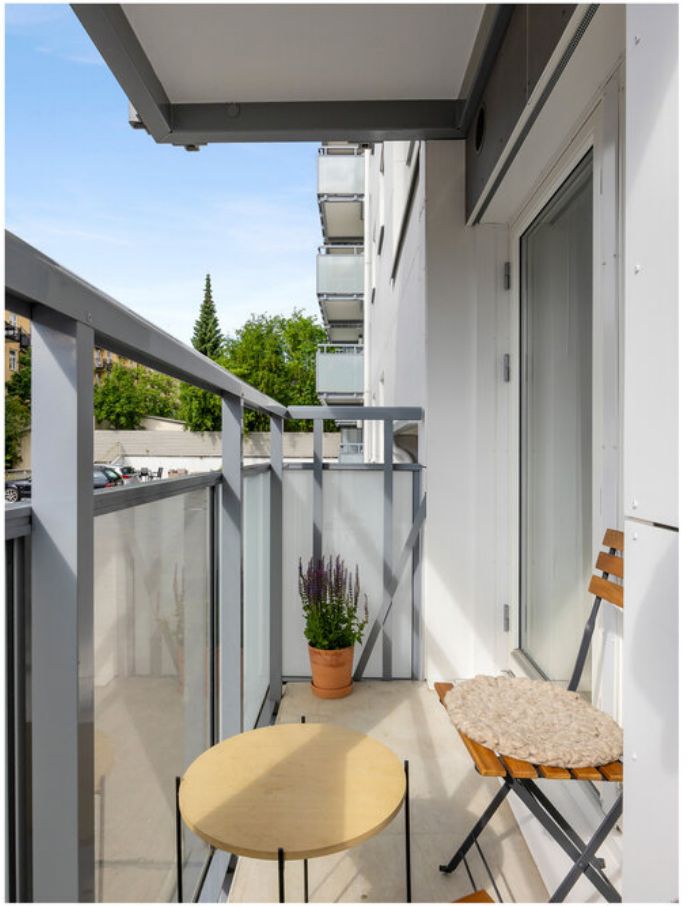


















Informasjon

Nils Huus' gate 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0156/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nils Huus' gate 18, 0482 OSLO
Gnr 224, bnr 281, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Hans Yngvar Haugrud

Kjøpesum og omkostninger
3 650 000,- (Prisantydning)
314 879,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 964 879,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
99 100,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 065 329,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 078 029,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Total BRA: 33 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Loftsboden har skråtak med et gulvareal på ca 6 m². Boden er merket 111. Leiligheten disponerer et skap i felles kjellerrom som er merket med 111.

Takhøyder er målt til: Entré: 2,47 m. Bad: 2,18 m. Soverom: 2,46 m. Stue/kjøkken: 2,47 m.

Standard

Entré
Leiligheten ligger i en høy 1. etg - perfekt for deg som ønsker enkel adkomst til leilighetsplan. Romslig entré hvor det er god plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue
Lys og hyggelig stue hvor det er god plass til spisebord, sofagruppe og TV-møblement. Fra stuen er det utgang til nordvestvendt balkong på ca. 2 m² med hyggelig ettermiddagssol. Her kan man nyte solen samt ha stor fleksibilitet mellom ute- og innerom. Balkongen ble satt opp i regi av sameiet i 2022.

Kjøkken
Åpen og sosial løsning til stue. IKEA kjøkken er fra 2015 med laminerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er velutstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Laminat på gulv og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom
Hyggelig soverom hvor det er plass til seng og tilhørende møblement. Medfølgende garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad
Romslig flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Badet er utstyrt med dusjhjørne med blandebatteri, servantskap med hvit servant og gulvmontert toalett. Rommet har mekanisk avtrekk og stoppekran. Det gjøres oppmerksom på at gulvvarmen er defekt.

Parkering

Selskapet har 18 plasser til leie. Kontakt styret. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Sameiet har seksjonert garasjen og det er mulig for eiere kjøpe en garasjeplass med 10% rabatt. Garasjeplasser kan også selges eksternt. Det er foreløpig solgt 5 av 20 plasser. Inntekter fra disse salgene tilkommer sameiet.

Det er ellers beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Skiftet vannlås i sluk på badet. Utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS i februar 2024. Dokumentasjon foreligger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, Skiftet vannlås i sluk på badet. Utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS i februar 2024. Dokumentasjon foreligger.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, Fasaden ble totalrenovert med nye fasadeplater, samt etterisolering i yttervegger, bygging av balkong, alle vinduer byttet, samt to nye ventiler i yttervegg i et større prosjekt utført av Balco AS med underleverandører i 2021 og 2022. I regi av styret i sameie, som har dokumentasjon på arbeidene.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Hovedtavlen i bygget ble byttet i regi av styret i 2021 i forbindelse med ovennevnte prosjekt. Ingen andre arbeider som jeg kjenner til. SDS Elektro har skiftet platetopp på komfyr og flyttet en stikkontakt. Utført i februar 2023. Dokumentasjon foreligger.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Noe lukt fra sluk. Byttet vannlås og vannkopp som har fjernet lukten. Viser til forrige punkt om baderom for ytterligere informasjon. Varmekabler på bad fungerer ikke.

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler med TG2:
Etasjeskille og gulv på grunn
Høydeforskjell målt til 10 - 20 mm over 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis basert på standardens krav til tillatte avvik. Det registreres slitt overflate med enkelte skader og sprekker mellom gulv/gulvlist. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca.12 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak: for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved

legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.
Utbedring/utskifting av registrerte avvik gjøres ved behov.

Kjøkken
Oppsummering av overflater og innredning
Platetoppen er sprekt/knust på hjørnet. Det registreres enkelte fuktmerker i benkeplaten og noe slitt overflate. Fronter subber i hverandre.
Kjøkken beskrivelse: Iht tidligere salgsoppgave er det er IKEA kjøkken fra 2015 med laminerte fronter, benkeplate i tre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Merknad: Det er ikke kjent hva som ble gjort av el-arbeider på kjøkken ved oppgradering og hvor vidt endringene utløste krav til komfyrvakt. Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: utskifting av platetopp bør påregnes i tiden som kommer. Overflatebehandling av benkeplate og justering av enkelte fronter som subber bør påregnes i tiden som kommer.
Oppsummering av avtrekk: kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Avkast fra kullfilterventilator er avsluttet inne i skap.
Anbefalte tiltak avtrekk: ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Avkast bør føres over/ut av skap.

Avløpsrør
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det registreres sen avrenning i oppvaskkummen på kjøkkenet. Det registreres eldre rustdannelser på avløpsrør på soverommet. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak: På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales det å rense avløpsrør med egnet produkt. Hvis dette ikke fungerer anbefales det en kontroll/utbedring av rørlegger. Tiltak vurderes etter kontroll. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannledninger
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran er montert bak toalettet og fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak: overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Ifm. Oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Våtrom
Badet har eldre slitte overflater med sprekker i flisfuger og silikonfuger, samt

svertesopp på overflatene. Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Det registreres slitasje på listverk.
Anbefalte tiltak overflater: med bakgrunn i registrerte avvik og våtrommets alder, anbefales forsiktig bruks av fritt vann og jevnlig kontroll av overflaten. Det anbefales å installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert. Det bør påregnes oppgradering av badet i nær fremtid. Gulvet er stedvis flatt utenfor dusjsonen, men det er oppkant av membran ved terskel på minimum 15 mm.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluket har begrenset mulighet for kontroll, montert under servantskapet. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse/silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann frem til badet er oppgradert. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. I forbindelse med eventuell utskifting av servantskapet bør sluket kontrolleres.
Oppsummering av sanitærutstyr: det er fuktskader og svertesopp pga vannsøl, på baderoms innredningen. (Dusj og servant er nærme hverandre.) Anbefalte tiltak sanitærutstyr: utskifting av servantskap bør påregnes i forbindelse med installering av dusjkabinett. Dette vil redusere vannsøl og ødeleggelser.

Bygningsdeler med TG-IU:
Sikring(er) løses ut da varmekablene på badet er defekt. (Dersom man prøver å skru på varmen, går strømmen i hele leiligheten.) Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Anbefalte tiltak: med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Oppvarming gjennom elektrisitet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 794,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, varmtvann, trappevask, internett/TV, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og felles bygningsforsikring.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 933 229,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 732 917,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nils Huusgt 18, orgnr. 975502309

Om sameiet

Sameiet Nils Huus gate 18 ligger sentralt på Sandaker i Oslo i et trivelig nabolag med gangavstand til både butikker, kaféer og kollektivtransport. Bygningen er fra 1965 og består av 79 boligseksjoner fordelt på 5 etasjer. Blokka har en hyggelig bakgård med platting, utemøbler, parkeringsplasser og sykkeloppstillingsplasser. Sameiet Nils Huusgt 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975502309, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Sameiets revisor er BDO AS.
- Trappevask.
- Fellesvaskeri.
- Sameiet har 18 parkeringsplasser til leie.

Balkong- og fasadeprosjektet 2021-2022:
- Nesten alle leiligheter har fått balkong. Balkongene blir romslige og brukervennlige med elegante glassrekkverk.
- Hele fasaden ble fornyet og alle leiligheter fikk bedre isolasjon.
- Alle leiligheter har fått nye vinduer med god standard.
- Alle leiligheter har fått 2 ventiler i yttervegg. Disse blir dimensjonert slik at

seksjonseiere som ønsker det, kan installere "intelligente vifter".

Følgende ble vedtatt på ordinært årsmøte 2024:
- Sameiet Nils Huus gate 18 vedtar å reseksjonere, slik at parkeringskjelleren omgjøres fra fellesareal til næringsseksjon. Den nye seksjonen skal ha seksjonsnummer 82 og eierbrøken 300/10000. Styret gis fullmakt til å selge eller leie ut ideelle andeler i seksjon 82 parkeringsseksjonen. Styret fastsetter pris. Det gis føringer om at eiere av seksjon i sameiet får en liten rabatt på kjøp av én plass, dog skal prisen ligge innenfor 90% av antatt markedspris.
- Endring av vedtekter i forbindelse med garasjeseksjon: Styret ber årsmøtet godta endringene i vedtektene. Eksterne eiere vil ha tilgang til døra inn til blokka.
- Nytt punkt i husordensreglene - pkt. 14 Balkonger: Det legges til en ny paragraf i sameiets vedtekter med tittel "Bruk av balkong":
- Endring §6 6. avsnitt i vedtekter om ventilasjon: "Det er forbudt å føre luft inn/ut av byggets innvendige ventilasjonsanlegg med mekaniske vifter eller tilsvarende installasjoner. Luft kan imidlertid føres inn/ut av ventilene i fasaden med mekaniske vifter. Det må gjøres på en forsvarlig måte, slik at det ikke skader fasaden eller skaper overtrykk/undertrykk i bygningen. Utbedringer/reparasjoner som følge av ulovlig eller uriktig bruk av mekaniske vifter, dekkes av seksjonseier."

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.
Salg skal straks meldes til styret, slik at styret og forretningsfører til enhver tid vet hvem som disponerer seksjonen.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 314 879,-pr. 04.06.2025

Sameiet har ikke sikringsordning.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207964263
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo: 25 268 785,00
Innfrielsesdato: 30.01.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årets resultat på kr 915 656 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er knyttet til restaureringen av garasjeanlegget med sikte på salg av garasjeplasser i 2024. Det er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er strengt forbudt ved mekaniske vifter å føre luft inn i luftekanalene eller ut av fasaden. Sameiet har et naturlig avtrekksanlegg, som verken er dimensjonert

eller brannsikret for å tåle avtrekksvifter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88034665

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet på Torshov/Sandaker i Oslo, med gangavstand til handlegater, til kafeer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Leiligheten ligger også i nærhet til flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken, Torshovdalen og Haarklous plass.

Rekreasjonsmuligheter:
Torshovdalen byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over byen. Idylliske Torshovparken byr på sandvolleybane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf. Det er også få minutter å gå til Akerselven, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi og Rema 1000. Du finner også gode tilbud i form av kafeer og restauranter i nærmiljøet. Ønsker du ytterligere servicetilbud har hovedgaten Vogts gate, Sandaker Senter og Storo Storsenter et rikt utvalg.

Kommunikasjon:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og T-bane. Med bil fra Torshov tar det ca. 3 min til Sinsenkrysset, 5 min til Majorstuen, 6 min til Økern, 6 min til Oslo S og 32 min til Oslo lufthavn.
Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk m/garasje datert 11/10-1968.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring og ombygging av eksisterende kontorer i underetasje til boliger, datert 30. april 1998.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og oppføring av balkonger datert 17.06.2022.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:

Saksnr: 202212601
Saken gjelder
Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Sakstype: detaljregulering
Status: forslag

Saksnr: 202214970
Saken gjelder: detaljregulering - Hans Nielsen Hauges gate
Sakstype: detaljregulering

Pågående byggesaker:
Frederik Glads gate 8 A - Fasadeendringer
Saksnummer: 202555207
Siste bevegelse: siste dok. 11.06.2025

Frederik Glads gate 21 A - Rehabilitering av syv skorsteiner
Saksnummer: 202550189
Siste bevegelse: siste dok. 15.01.2025

Birch-Reichenwalds gate 25 - Bruksendring av lokale i 1. etasje fra butikk til yoga-studio
Saksnummer: 202554788
Siste bevegelse: siste dok. 04.06.2025

Amtmann Meinichs gate 19 A og B - Utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 202458083
Siste bevegelse: siste dok. 26.07.2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/224/281/18:
23.02.1924 - Dokumentnr: 993588 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Amtmann Meinichsgt 16
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1952 - Dokumentnr: 405792 - Bestemmelse om bebyggelse

ang sprøytelakkeringsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1963 - Dokumentnr: 517250 - Bestemmelse om bebyggelse
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1963 - Dokumentnr: 519012 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1963 - Dokumentnr: 519168 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1964 - Dokumentnr: 502919 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1964 - Dokumentnr: 511278 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Korrekt dokumentnummer er 511278 iht gamme grunnbok og pantebokskopi
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1986 - Dokumentnr: 55454 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 127/10000

08.04.2025 - Dokumentnr: 399536 - Reseksjonering
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 127/10300
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 32 119,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 258,-

Samlet skal selger betale kr. 106 067,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. juni 2025

Ansvarlig megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Nils Huus' gate 18

Nils Huus' gate 18

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 551 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	19 min 🚶 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.3 km

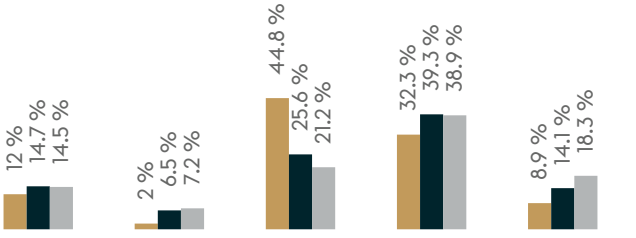
Offentlig transport

Grefsenveien	Linje 11N, 12N	3 min 🚶 0.3 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	3 min 🚶 0.2 km
Storo	Linje 4, 5	6 min 🚶 0.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	1 min 🚗 0.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha...	151 barn	3 min 🚶 0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år)	126 barn	4 min 🚶 0.3 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	10 min
Muselunden	13 min
Sandaker Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Storo	5 min

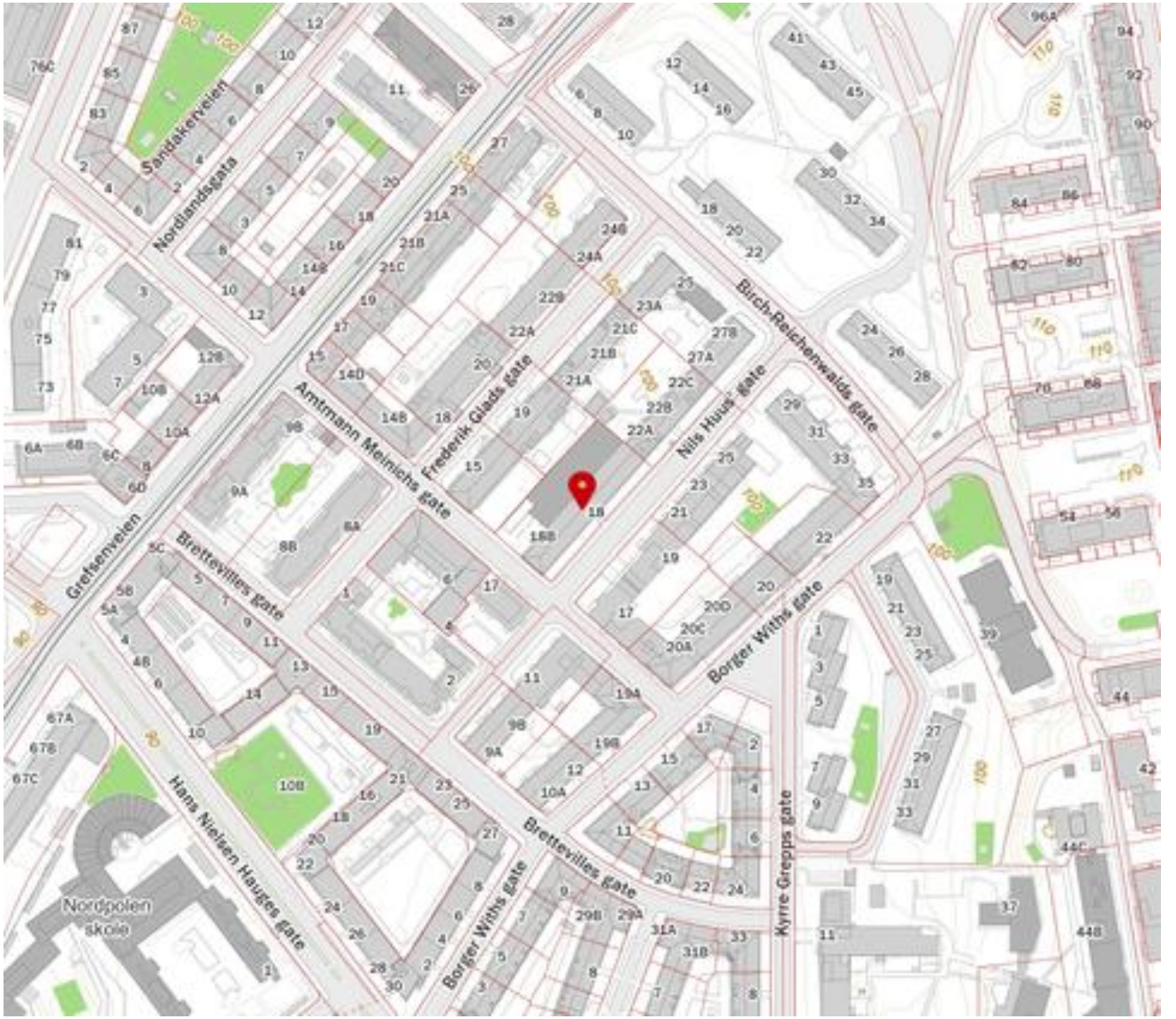
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nils Huus' gate 18
0482 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1964
BRA: 38 m^2
BRA-i: 33 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	8	0	3

Supertakst
GNR: 224 BNR: 281 SNR: 18

Kristoffer Messel
Valua

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Nils Huus' gate 18
0482 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32415

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Høydeforskjell målt til 10 - 20 mm over 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis basert på standardens krav til tillatte avvik.
Det registreres slitt overflate med enkelte skader og sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.
Utbedring/utskifting av registrerte avvik gjøres ved behov.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Platetoppen er sprekt/knust på hjørnet.
Det registreres enkelte fuktmerker i benkeplaten og noe slitt overflate.
Fronter subber i hverandre.

Kjøkken beskrivelse:
Iht tidligere salgsoppgave er det er IKEA kjøkken fra 2015 med laminerte fronter, benkeplate i tre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad: Det er ikke kjent hva som ble gjort av el-arbeider på kjøkken ved oppgradering og hvor vidt endringene utløste krav til komfyrvakt.
Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av platetopp bør påregnes i tiden som kommer. Overflatebehandling av benkeplate og justering av enkelte fronter som subber bør påregnes i tiden som kommer.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Avkast fra kullfilterventilator er avsluttet inne i skap.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Avkast bør føres over/ut av skap.

Avløpsrør

Oppsummering

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det registreres sen avrenning i oppvaskkummen på kjøkkenet.
Det registreres eldre rustdannelser på avløpsrør på soverommet.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales det å rense avløpsrør med egnet produkt. Hvis dette ikke fungerer anbefales det en kontroll / utbedring av rørlegger. Tiltak vurderes etter kontroll.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Stoppekran er montert bak toalettet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Ifm. Oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Badet har eldre slitte overflater med sprekker i flisfuger og silikonfuger, samt svertesopp på overflatene.
Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone.
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Det registreres slitasje på listverk.

Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i registrerte avvik og våtrommets alder, anbefales forsiktig bruks av fritt vann og jevnlig kontroll av overflaten. Det anbefales å installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert. Det bør påregnes oppgradering av badet i nær fremtid.
b
Gulvet er stedvis flatt utenfor dusjsonen, men det er oppkant av membran ved terskel på minimum 15 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Sluket har begrenset mulighet for kontroll, montert under servantskapet.
Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann frem til badet er oppgradert.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
I forbindelse med eventuell utskifting av servantskapet bør sluket kontrolleres.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader og svertesopp pga vannsøl, på baderoms innredningen. (Dusj og servant er nærme hverandre.)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servantskap bør påregnes i forbindelse med installering av dusjkabinett. Dette vil redusere vannsøl og ødeleggelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Sikring(er) løses ut da varmekablene på badet er defekt. (Dersom man prøver å skru på varmen, går strømmen i hele leiligheten.)
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Kjøkkenet var tidligere plassert på nåværende soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.6.2025	**17.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Hans Yngvar Haugrud** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel** Telefon: **90949280**
Firma: **Valua** Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nils Huus' gate 18, 0482 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**224**	Bruksnr:	**281**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**18**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0108**		

Byggeår: **1964**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Det er fremlagt faktura fra Bademiljø - datert 25-01-2024. Merket: "lukt fra sluk. manglett vannlås, montert ny."	Ja
2023	Det er fremlagt faktura fra S.D.S Elektro AS - 25.02.2023. Merket: "EL.arbeider i Nils Huus gate 18 etter avtale med Hans."	Ja
2022	Selger informerer om at balkongen ble etablert i 2022 i regi av sameiet. Det er innhentet ferdigattest datert: 17.06.2022.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	33	0	0	2
Loft	5	0	5	0	0
Totalt m²	**38**	**33**	**5**	**0**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	33	33	0	Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.	
Totalt m²	**33**	**33**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Loftsbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Loftsboden har skråtak med et gulvareal på ca 6 m². Boden er merket 111.
Leiligheten disponerer et skap i felles kjellerrom. Skapet er merket 111.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong på ca 2 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger informerer om at balkongen ble etablert i 2022 i regi av borettslaget.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datert 2021. Entrédør har ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Høydeforskjell målt til 10 - 20 mm over 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis basert på standardens krav til tillatte avvik.
Det registreres slitt overflate med enkelte skader og sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet. Utbedring/utskifting av registrerte avvik gjøres ved behov.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Platetoppen er sprekt/knust på hjørnet.
Det registreres enkelte fuktmerker i benkeplaten og noe slitt overflate.
Fronter subber i hverandre.

Kjøkken beskrivelse:
Iht tidligere salgsoppgave er det er IKEA kjøkken fra 2015 med laminerte fronter, benkeplate i tre.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad: Det er ikke kjent hva som ble gjort av el-arbeider på kjøkken ved oppgradering og hvor vidt endringene utløste krav til komfyrvakt.
Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskifting av platetopp bør påregnes i tiden som kommer. Overflatebehandling av benkeplate og justering av enkelte fronter som subber bør påregnes i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Avkast fra kullfilterventilator er avsluttet inne i skap.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Avkast bør føres over/ut av skap.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Kjøkkenet var tidligere plassert på nåværende soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet ferdigattest datert: 11-10-1968.
Kilde planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,47 m.
Bad: 2,18 m.
Soverom: 2,46 m.
Stue/kjøkken: 2,47 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Enkelte rørdeler tilknyttet kjøkken og bad er datert 2000. Ukjent alder og omfang på resten av anlegget.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det registreres sen avrenning i oppvaskkummen på kjøkkenet.
Det registreres eldre rustdannelser på avløpsrør på soverommet.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales det å rense avløpsrør med egnet produkt. Hvis dette ikke fungerer anbefales det en kontroll / utbedring av rørlegger. Tiltak vurderes etter kontroll.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort innvendig arbeid på vannledninger etter byggeår i forbindelse med flytting av kjøkken, ukjent alder og omfang.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Stoppekran er montert bak toalettet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Ifm. Oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

6.8 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringer er plassert i felles tavlerom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort elektrisk arbeid i boligen etter byggeår, ukjent alder og omfang. Selger informerer om at det er montert flere stikkontakter i boligen. Manglende samsvarserklæring på arbeidet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Sikring(er) løses ut da varmekablene på badet er defekt. (Dersom man prøver å skru på varmen, går strømmen i hele leiligheten.)
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det blir ikke registrert noen bereder i boligen og plassering av denne er ukjent.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.11 Våtrom



Sluk på badet.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Eldre bad med ukjent alder. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Himlingsplater. Defekt gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert etter byggeår, ukjent alder og omfang.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Badet har eldre slitte overflater med sprekker i flisfuger og silikonfuger, samt svertesopp på overflatene.
Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone.
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Det registreres slitasje på listverk.

Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i registrerte avvik og våtrommets alder, anbefales forsiktig bruks av fritt vann og jevnlig kontroll av overflaten. Det anbefales å installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert.
Det bør påregnes oppgradering av badet i nær fremtid.
b
Gulvet er stedvis flatt utenfor dusjsonen, men det er oppkant av membran ved terskel på minimum 15 mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Sluket har begrenset mulighet for kontroll, montert under servantskapet.
Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / sillikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann frem til badet er oppgradert.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
I forbindelse med eventuell utskifting av servantskapet bør sluket kontrolleres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne med blandebatteri og forheng. Servantskap med hvit servant og blandebatteri, gulvmontert toalett. Rommet har mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader og svertesopp pga vannsøl, på baderoms innredningen. (Dusj og servant er nærme hverandre.)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servantskap bør påregnes i forbindelse med installering av dusjkabinett. Dette vil redusere vannsøl og ødeleggelser.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

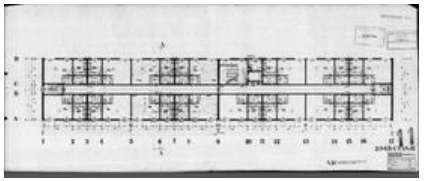
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugrud, Hans Yngvar	9578-5995-4-2648279	2025-06-12 11:43:07

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0156/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nils Huus' gate 18, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Hans Yngvar Haugrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. november 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88034665
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet vannlås i sluk på badet. Utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS i februar 2024. Dokumentasjon foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet vannlås i sluk på badet. Utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS i februar 2024. Dokumentasjon foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble totalrenovert med nye fasadeplater, samt etterisolering i yttervegger, bygging av balkong, alle vinduer byttet, samt to nye ventiler i yttervegg i et større prosjekt utført av Balco AS med underleverandører i 2021 og 2022. I regi av styret i sameie, som har dokumentasjon på arbeidene.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedtavlen i bygget ble byttet i regi av styret i 2021 i forbindelse med ovennevnte prosjekt. Ingen andre arbeider som jeg kjenner til. SDS Elektro har skiftet platetopp på komfyr og flyttet en stikkontakt. Utført i februar 2023. Dokumentasjon foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Noe lukt fra sluk. Byttet vannlås og vannkopp som har fjernet lukten. Viser til forrige punkt om baderom for ytterligere informasjon. Varmekabler på bad fungerer ikke.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport bolig utført av Aleksander Røv AS Takst og Kontroll i 2019 ved salg fra forrige eier.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i forbindelse med kjøp av boligen i 2019.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0156/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haugrud, Hans Yngvar	**2025-06-12**

Identifikasjon

bankID Haugrud, Hans Yngvar

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Deres ref.: 29-0156/25 Vår ref.: 2427-1-18 Dato: 04.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nils Huusgt 18
Organisasjonsnr:	975502309
Seksjonseier:	Haugrud, Hans Yngvar
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Nils Huus' Gate 18, 0482 OSLO
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	224
Bnr.	281

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88034665.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Selskapet har 18 plasser til leie. Kontakt styret. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Sameiet har seksjonert garasjen og det er mulig for eiere kjøpe en garasjeplass med 10% rabatt. Garasjeplasser kan også selges eksternt. Det er foreløpig solgt 5 av 20 plasser. Inntekter fra disse salgene tilkommer sameiet. Forsikret i Gjensidige Forsikring ASA polisenr: 88034665.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207964263
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	25 268 785,00
Innfrielsesdato:	30.01.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 794,36,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	2 148,76	
Felleskostnader	1 645,60	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	685,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 097,-
Annen formue:	29 374,-
Gjeld:	316 482,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207964263
Restsaldo:	314 879,41
Kapitalkostnader:	2 117,94

(

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 314 879,41,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kasper Høsøien Haugen, e-post: nh18@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

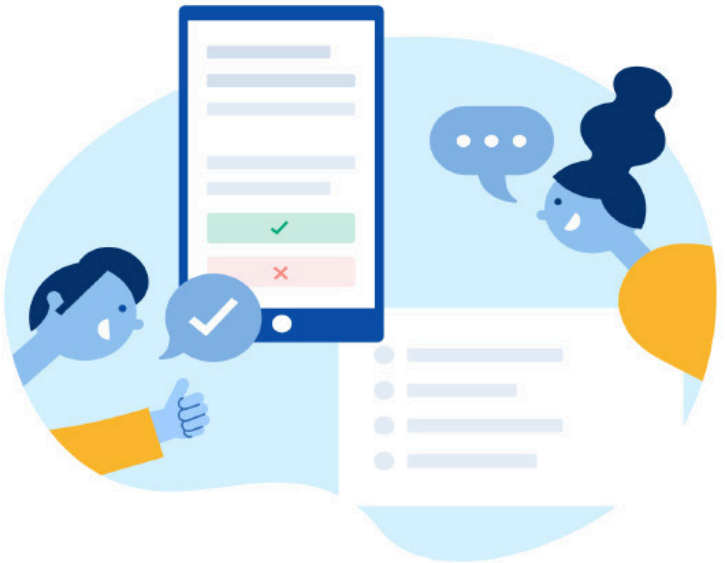
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Nils Huusgt 18

Digitalt årsmøte avholdes 17. januar - 20. januar 2023

Selskapsnummer: 2427

Velkommen til årsmøte i Sameiet Nils Huusgt 18

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 17. januar kl. 19:00 og lukker 20. januar kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2427

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen
2. KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede
3. KONSTITUERING – Valg av møteleder
4. KONSTITURERING – Valg av protokollvitne
5. SAK - Garasjeprosjekt

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Nils Huusgt 18

Sak 1

KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 3 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Det blir også gjennomført et møte på Teams for alle eiere i forkant at den digitale avstemmingen. Møtet på Teams blir tirsdag 17.1. kl. 19.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Sak 3

KONSTITUERING – Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre.

Forslag til vedtak
Årsmøtet velger Silje Kristine Olsen som møteleder.

Transaksjon 09222115557405650106 Signert SKO, EW, EB

Sak 4

KONSTITURERING – Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Årsmøte må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet.

Forslag til vedtak
Einar Weider velges som protokollvitne for årsmøtet.

Sak 5

SAK - Garasjeprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet eier et garasjeanlegg under blokka/bakgården med plass til ca 25 biler. Det er nå behov for vedlikehold og restaurering av dette. I den anledning har styret vurdert hva som vil være den beste bruken av garasjeanlegget fremover. Innendørs garasjeplasser i Oslo er svært ettertraktet og kan gi gode inntekter. De siste årene har hele garasjeanlegget vært leid ut eksternt til en veteranbilklubb. Styret mener det vil være langt bedre om eiere og beboere selv får benytte garasjen. Dette kan også være økonomisk lønnsomt. Styret ønsker derfor å utrede muligheten for å selge garasjeplasser til seksjonseiere, dvs slik at man kan få en garasjeplass knyttet til sin leilighet.

Dette kan bli en veldig gunstig vinn-vinn situasjon: Leiligheter med tilknyttet garasjeplass vil få en betydelig verdiøkning, kanskje nesten så mye som man må betale for å kjøpe garasjeplassen. Og man kan evt leie ut garasjeplassen sin til en gunstig pris hvis man ikke bruker den selv. Sameiet på sin side vil få inn store inntekter ved salgene. Det er vanskelig å anslå summer allerede nå – men det vil være snakk om store inntekter, og det vil ta minst 25-30 år å få inn tilsvarende gjennom dagens utleiepraksis. Slik vil sameiet få en gunstig økonomisk situasjon, noe som gjør det mulig å holde betaling for felleskostnader lave, og likevel både ivareta store vedlikeholdsbehov og øke bostandarden i blokka ytterligere.

Styret ønsker å fremlegge forslag til dette garasjeprosjektet på det ordinære årsmøtet. Saksutredningen må imidlertid gjøres svært grundig, ikke minst i forhold til de juridiske aspektene, og det vil være nødvendig å leie inn både juridisk bistand og annen konsulenthjelp. Styret ønsker derfor en avklaring på et ekstraordinært årsmøte før man går i gang med en slik saksutredning.

Transaksjon 09222115557405650106 Signert SKO, EW, EB

Det er altså ikke snakk om å vedta garasjeprosjektet på dette ekstraordinære møtet, men å eventuelt gi styret fullmakt til å bruke midler på å utrede saken, med sikte på å legge frem et forslag på det ordinære årsmøtet som vil bli avholdt rundt 12.4. Kostnadene til en slik utredning vil anslagsvis være ca. kr 20 000.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke ca. kr 20 000 på saksutredning, med sikte på å legge frem et forslag for årsmøtet om reseksjonering og salg av garasjeplasser til seksjonseiere.

Transaksjon 09222115557405650106 Signert SKO, EW, EB

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.01.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.01.23
Selskapsnummer: 2427 **Selskapsnavn:** Sameiet Nils Huusgt 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 2 KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 KONSTITUERING – Valg av møteleder

Årsmøtet velger Silje Kristine Olsen som møteleder.

☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Transaksjon 09222115557405650106 Signert SKO, EW, EB

Sak 4 KONSTITURERING – Valg av protokollvitne

Einar Weider velges som protokollvitne for årsmøtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 SAK - Garasjeprosjekt

Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke ca. kr 20 000 på saksutredning, med sikte på å legge frem et forslag for årsmøtet om reseksjonering og salg av garasjeplasser til seksjonseiere.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Transaksjon 09222115557405650106 Signert SKO, EW, EB

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Transaksjon 09222115557405650106 Signert SKO, EW, EB

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557485658106

Dokument

2427 Innkalling
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2023-01-23 08:56:18 CET (+0100) av Stine Veiberg (SV)
Ferdigstilt den 2023-01-26 16:05:33 CET (+0100)

Initiativtaker

Stine Veiberg (SV)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
stine.veiberg@obos.no
+4791675176

Signerende parter

Silje Kristine Olsen (SKO)
+4791602835
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Silje Kristine Olsen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-09-27 08:49:38 CEST (+0200)
Signert 2023-01-23 08:57:14 CET (+0100)

Einar Weider (EW)
+4792287491
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Einar Andreas Weider"
BankID issued by "Danske Bank A/S"
2021-10-26 22:13:44 CEST (+0200)
Signert 2023-01-26 16:05:33 CET (+0100)

Emma Bonnerud (EB)
+4745468143
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Emma Bonnerud"
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"
2022-08-23 17:20:29 CEST (+0200)
Signert 2023-01-25 19:19:35 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557485658106

dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Nils Huusgt 18

Organisasjonsnummer: 975502309
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. januar kl. 19:00 til 20. januar kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 3 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Det blir også gjennomført et møte på Teams for alle eiere i forkant at den digitale avstemmingen. Møtet på Teams blir tirsdag 17.1. kl. 19.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede

Årsmøtet bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. KONSTITUERING – Valg av møteleder

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger Silje Kristine Olsen som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. KONSTITURERING – Valg av protokollvitne

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Årsmøte må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Einar Weider velges som protokollvitne for årsmøtet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. SAK - Garasjeprosjekt

Sameiet eier et garasjeanlegg under blokka/bakgården med plass til ca 25 biler. Det er nå behov for vedlikehold og restaurering av dette. I den anledning har styret vurdert hva som vil være den beste bruken av garasjeanlegget fremover. Innendørs garasjeplasser i Oslo er svært ettertraktet og kan gi gode inntekter. De siste årene har hele garasjeanlegget vært leid ut eksternt til en veteranbilklubb. Styret mener det vil være langt bedre om eiere og beboere selv får benytte garasjen. Dette kan også være økonomisk lønnsomt. Styret ønsker derfor å utrede muligheten for å selge garasjeplasser til seksjonseiere, dvs slik at man kan få en garasjeplass knyttet til sin leilighet.

Dette kan bli en veldig gunstig vinn-vinn situasjon: Leiligheter med tilknyttet garasjeplass vil få en betydelig verdiøkning, kanskje nesten så mye som man må betale for å kjøpe garasjeplassen. Og man kan evt leie ut garasjeplassen sin til en gunstig pris hvis man ikke bruker den selv. Sameiet på sin side vil få inn store inntekter ved salgene. Det er vanskelig å anslå summer allerede nå – men det vil være snakk om store inntekter, og det vil ta minst 25-30 år å få inn tilsvarende gjennom dagens utleiepraksis. Slik vil sameiet få en gunstig økonomisk situasjon, noe som gjør det mulig å holde betaling for felleskostnader lave, og likevel både ivareta store vedlikeholdsbehov og øke bostandarden i blokka ytterligere.

Styret ønsker å fremlegge forslag til dette garasjeprosjektet på det ordinære årsmøtet. Saksutredningen må imidlertid gjøres svært grundig, ikke minst i forhold til de juridiske aspektene, og det vil være nødvendig å leie inn både juridisk bistand og annen

Transaksjon 09222115557405657072 Signert SKO, EW, SHV

konsulenthjelp. Styret ønsker derfor en avklaring på et ekstraordinært årsmøte før man går i gang med en slik saksutredning.

Det er altså ikke snakk om å vedta garasjeprosjektet på dette ekstraordinære møtet, men å eventuelt gi styret fullmakt til å bruke midler på å utrede saken, med sikte på å legge frem et forslag på det ordinære årsmøtet som vil bli avholdt rundt 12.4. Kostnadene til en slik utredning vil anslagsvis være ca. kr 20 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke ca. kr 20 000 på saksutredning, med sikte på å legge frem et forslag for årsmøtet om reseksjonering og salg av garasjeplasser til seksjonseiere.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Signert 26.01.2023:

Silje Kristine Olsen /sign/
Einar Weider /sign/

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NILS HUUS GATE 18
Oppdatert med virkning fra 01.01. 2022
Endret i årsmøtet 12.03.2024

1. INNLEDNING
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn til forståelse overfor hverandre. Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

2. OVERDRAGELSE OG FREMLEIE AV LEILIGHETER
Overdragelse og fremleie skal meddeles styret med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overtagelse av sesjonen. Det kan kun opprettes tidsbestemte leiekontrakter. Utleier er ansvarlig overfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.
Ved overdragelser både kjøper og selger ansvarlig for at seksjonens forpliktelser overfor sameiet er avklart og oppgjort. Megleren vil vanligvis være behjelpelig med dette.

3. BRUK AV LEILIGHETEN
De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller gården for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.
Etter kl. 23 skal det vær alminnelig ro i gården. Boring, banking og høylytt nødvendig støy i forbindelse med oppussing er kun tillatt hverdager hverdager mellom 0800 til 1900 og lørdager mellom 1000 og 1700. Det må ikke luftes fra leilighetene ut i korridorene. Banking eller lufting av tepper, sengeklær, tøy eller møbler må ikke skje i vinduer. Sløsing med varmt vann må ikke finne sted. Vannkraner må lukkes forsvarlig etter tapping. Beboerne må sørge for at gjennomgående vannledning ikke fryser til. Skulle dette skje, plikter beboerne å utbedre skader samt svare erstatning. Til vannklosettene benyttes kun klosettpapir. Ved lekkasjer og/eller annen alvorlig teknisk svikt som beboerne ikke klarer å rette straks, må et av styrets medlemmer eller vaktmester varsles snarest. Enhver eier plikter å være behjelpelig i forbindelse med intern-kontrollen. Inngangsdør til leilighetene skal være innenfor en fastsatt standard, gjelde alle og være godkjent av styret.

4. LOFTENE
Den enkelte bruker må sørge for at loftet er fullt ryddet etter bruk, likesom han må være oppmerksom på at private effekter ikke må lagres utenom bodene. Taklukene skal holdes lukket i den kalde årstid, og lyset på loftet må slukkes etter bruk. Dørene til fellesrom skal holdes låst

5. KJELLER
Kjellergangen kan ikke brukes til lagring av private effekter. Alle vinduer i kjeller skal holde lukket. Lyset bes slukket etter bruk. Røyking og bruk av bart lys er forbudt i kjeller og på loft.

6. VASKER M/TØRKETROMMEL OG RULLE
Vaskeritidene er som følger:
Hverdager 08.00 -21.30 (lørdag 18.30)
Helgedager 08.00 -20.00
Vaskeritiden er delt opp i 9 vaskeperioder:
1. periode 08.00-09.30
2. periode 09.30-11.00
3. periode 11.00-12.30
4. periode 12.30-14.00
5. periode 14.00-15.30
6. periode 15.30-17.00
7. periode 17.00-18.30
8. periode 18.30-20.00 (ikke lørdag)
9. periode 20.00-21.30 (ikke i helg)
Reservasjonen foretas ved å føre opp leiligheter på vaskelisten. Vaskemaskinene er merket 1 og 2. Det er tillatt å benytte begge maskiner pr. periode.
Den som har reservert vaskeperiode har automatisk rett til å benytte tørketrommelen i den påfølgende vaskeperiode. Dersom maskinene ikke er tatt i bruk 15 minutter etter at en vaskeperiode er påbegynt, kan maskinen be nyttes av andre. Alle maskiner behandles med forsiktighet og i overensstemmelse med de regler som gis.
Maskinene må ikke behandles av ukyndige. Enhver skade som voldes, må utbedres og meldes til styret. Vaskekjelleren skal kun benyttes til tøyvask. Vaskekjelleren ryddes og maskinene tørkes av etter bruk. Kun beboere kan benytte vaskekjelleren. Vask for andre enn husets beboere må ikke forekomme.

7. TRAPPEOPPGANGENE
Ytterdører og utgangsdører holdes låst hele døgnet.
Det henstilles til beboerne om å opptre så hensynsfullt som mulig i oppgangene. Private eiendeler kan ikke hensettes i korridorer og trappeoppgangene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig rundt postkassene. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer.

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte betales av denleilighetsinnehaver som forvolder skaden.
Sameiet besørger renhold av trappeoppganger, korridorer, kjeller og begge utgangsdørene.

8. GÅRDSPLASSEN
Biler må ikke hensettes i gårdsplassen uten styrets samtykke. Det er ikke tillatt å ta strøm fra fellesanlegg til biler som er parkert på gårdsplassen. Det er ikke tillatt å la biler gå på tomgang på parkeringsplassen. Parkeringsplassene skal kun benyttes til biler.
Sykler bør plasseres i sykkelrommene eller i tilfluktsrom i kjelleren. På gårdsplassen kan sykler bare settes ved sykkelstativene, og bare når området er snøbart.
Gårdsplassen skal heller ikke benyttes som lagerplass.
Vask skal ikke henges ut på tørkestativet på høytids- og helligdager.
Lek på gårdsplassen må ikke finne sted etter kl. 23.00.

9. SØPPEL
Søppelcontainere er plassert foran hovedinngangen, og det forutsettes at alt søppel er forsvarlig innpakket, og at alle beboere er behjelpelige med å holde orden. Avfall skal ikke plasseres utenfor søppelcontainerne.
Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slik avfall må ikke lagres i fellesrommet. Normalt vil imidlertid sameiet sette opp en container på gårdsplassen hver høst og vår slik at beboerne kan få ryddet sine boder.
Utrangerte møbler eller andre gjenstander må heller ikke oppstilles i fellesrom. Slik gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

10. UTVENDIGE FORANDRINGER
Utvendige forandringer som for eks. montering av markiser, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

11. SKILTING
Skilting bekostes av den enkelte seksjonseier. Den skal være ensartet på dørtelefonanlegg og på postkassene, og skal vise rett navn på beboer(e). Styret har anledning til å la skilting utføres for den enkeltes regning.

13. DYREHOLD
Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjennelse Det må ikke settes ut mat til dyr på gårdsplassen.

14. BRUK AV BALKONG
Fast montering av gjenstander som endrer fasadens utseende eller er til sjenanse for naboer, er ikke tillatt. Øvrige permanente endringer kan bare gjøres etter godkjenning av styret.

Det er kun tillatt å anvende gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt. Både grill og gassbeholder må oppbevares ute på balkongen, ikke inne i bygningen. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill.

Oppheng av gjenstander eller klær på utsiden av balkongrekkverket, som er til sjenanse for andre beboere, er ikke tillatt.

Rengjøring/spyling av balkong som til fører at vann renner ned på balkongene under, er kun tillatt på spesielt angitte datoer fastsatt av styret.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Nils Huusgt 18

Møtedato: 12.03.2024
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Nordpolen skole, Hans Nielsen Hauges gate 1, 0481 OSLO

Til stede: 17 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stine H. Veiberg og Helge Aamoth.

Møtet ble åpnet av styreleder Einar Weider.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Helge Aamoth foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Stine H. Veiberg foreslått. Som protokollvitne ble Malika Mørch foreslått.
   Vedtak: Begge valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport ble gjennomgått. Styret orienterte også om opprettelse av «Grønt-gruppa».
Regnskap og balanse ble gjennomgått. Styret orienterte om at underskuddet er knyttet til investering i garasjeanlegget
Vedtak: Årsrapport og regnskap ble godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat som var et underskudd foreslås tas av egenkapitalen.
Vedtak: Årets underskudd på kr 915 656 tas av egenkapitalen

---

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000.
Vedtak: Kr 150 000 ble godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Reseksjonering og salg av garasjeplasser

Sak fra styret som krever 2/3 flertall

Saksframstilling:
Denne saken ble behandlet på årsmøtet 12.04.2023. Både saken og vedtaket ligger som vedlegg til denne saken.
Parkeringskjelleren er nå rehabilitert til en kostnad på ca. kr 1,8 millioner over 2023 og 2024 regnskapet. Det ble mulighet for 20 garasjeplasser og 8 mc plasser som kan selges. Fellesarealet skal bli reseksjonert og den nye seksjonen skal være 82 og eierbrøken 300/10000. Eierne for parkeringsplass hefter for 3/68 og mc plass 1/68 av kostnaden.
Garasjen er en del av bygget som sameiet eier. De som eier en garasjeplass, blir fakturert med et månedlig beløp som går som en inntekt til sameiet for å dekke garasjen sin del av f.eks. vedlikehold, forsikring, garasjevask osv.
Disse punktene vil bli lagt inn i vedtektene: Seksjonen blir en seksjon uten stemmerett på årsmøtet. En eier kan bare kjøpe/ eie 2 andeler/ plasser. Ved salg er det forkjøpsrett for seksjonseiere som kan inntre i høyeste bud.. De eksterne eierne vil få tilgang gjennom blokka pga rømningsvei.

Styrets innstilling:
Sameiet Nils Huus gate 18 vedtar å reseksjonere, slik at parkeringskjelleren omgjøres fra fellesareal til næringsseksjon. Den nye seksjonen skal ha seksjonsnummer 82 og eierbrøken 300/10000.
Styret gis fullmakt til å selge eller leie ut ideelle andeler i seksjon 82 parkeringsseksjonen. Styret fastsetter pris. Det gis føringer om at eiere av seksjon i sameiet får en liten rabatt på kjøp av én plass, dog skal prisen ligge innenfor 90% av antatt markedspris.

Forslag til vedtak:
Sameiet Nils Huusgate 18 vedtar å reseksjonere, slik at parkeringskjelleren omgjøres fra fellesareal til næringsseksjon. Den nye seksjonen skal ha seksjonsnummer 82 og eierbrøken 300/10000. Styret gis fullmakt til å selge eller leie ut ideelle andeler i seksjon 82 parkeringsseksjonen. Styret fastsetter pris. Det gis føringer om at eiere av seksjon i sameiet får en liten rabatt på kjøp av én plass, dog skal prisen ligge innenfor 90% av antatt markedspris.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

8. Endring av vedtekter i forbindelse med garasjeseksjonen

Sak fra styret som krever 2/3 flertall

Saksframstilling:
Sameiets vedtekter får følgende endringer:

§2 får tillegget «og en næringsseksjon» i første setning. Og tillegges setningen «Næringsseksjonen har fått en skjønnsmessig eierbrøk.»

§7 får et nytt 3. ledd med teksten: Kostnader forbundet med parkeringskjelleren i seksjon 82 blir fakturert med et månedlig beløp som går som en inntekt i sameiet for å dekke garasjen sin del av driftskostnadene f.eks. vedlikehold, strøm, forsikring, garasjevask osv.

Det legges til en ny § 16 som omhandler parkeringseiendommen.

Teksten blir som følger: Seksjon 82 eies i fellesskap av de som har kjøpt parkeringsplass. Kjøperne av parkeringsplass/mc plass eier en ideell andel i eiendommen (seksjonen) for hver parkeringsplass de eier. For p-plasser er eierandelen 3/68 og for mc plass 1/68. Eierne kan ikke kreve sameieeiendommen solgt eller oppløst etter reglene i sameieloven.

Eierne av parkeringsplass hefter for 3/68 av kostnadene. Eierne av mc plass hefter for 1/68 av kostnadene. Felleskostnader betales til eierseksjonssameiet med et a-kontobeløp som dekker garasjen sin del av vedlikehold, strøm, forsikring, garasjevask osv.

Garasjesameiet skal ikke ha eget styre, men driftes av styret i eierseksjonssameiet Nils Huusgate 18. Ingen stemmerett på årsmøtet. En eier kan bare kjøpe/ eie 2 andeler/ plasser. Ved salg er det forkjøpsrett for seksjonseiere som kan inntre i høyeste bud.

Forslag til vedtak:
Styret ber årsmøtet godta endringene i vedtektene.
Eksterne eiere vil ha tilgang til døra inn til blokka.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

9. Nytt punkt i husordensreglene – Pkt. 14 BALKONGER

Sak fra styret som krever alminnelig flertall (50%)

Saksframstilling:
I 2022 fikk de fleste leilighetene balkonger. Årsmøtet vedtar regler for bruk av balkongene.

Styrets innstilling:
Forslag til ny paragraf i sameiets vedtekter "Bruk av balkong": Fast montering av gjenstander som endrer fasadens utseende eller er til sjenanse for naboer, er ikke tillatt. Øvrige permanente endringer kan bare gjøres etter godkjenning av styret.

Det er kun tillatt å anvende gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt. Både grill og gassbeholder må oppbevares ute på balkongen, ikke inne i bygningen. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill.

Oppheng av gjenstander eller klær på utsiden av balkongrekkverket, som er til sjenanse for andre beboere, er ikke tillatt.

Rengjøring/spyling av balkong som til fører at vann renner ned på balkongene under, er kun tillatt på spesielt angitte datoer fastsatt av styret.

Forslag til vedtak:
Det legges til en ny paragraf i sameiets vedtekter med tittel "Bruk av balkong":

Fast montering av gjenstander som endrer fasadens utseende eller er til sjenanse for naboer, er ikke tillatt. Øvrige permanente endringer kan bare gjøres etter godkjenning av styret.

Det er kun tillatt å anvende gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt. Både grill og gassbeholder må oppbevares ute på balkongen, ikke inne i bygningen. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill.

Oppheng av gjenstander eller klær på utsiden av balkongrekkverket, som er til sjenanse for andre beboere, er ikke tillatt.

Rengjøring/spyling av balkong som fører til at vann renner ned på balkongene under, er kun tillatt på spesielt angitte datoer fastsatt av styret. **Dersom seksjonseier legger eget gulv på balkongen så er vedlikeholdsansvaret hos seksjonseier.**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

10. Endring § 6,6. avsnitt i vedtekter om ventilasjon

Sak fra styret som krever 2/3 flertall

Saksframstilling:
I de gjeldende vedtektene §6 er det forbud mot mekaniske vifter knyttet det interne ventilasjonsanlegget og ventilene i fasaden. Forbudet mot mekaniske vifter i det interne ventilasjonssystemet må opprettholdes. Imidlertid kan mekaniske vifter godt anvendes i tilknytning til de nye ventilene som ble installert i forbindelse under fasadeoppgraderingen. Vedtektene må derfor justeres.

Styrets innstilling:
Gammel tekst, §6 avsnitt 6: "Det er strengt forbudt ved mekaniske vifter å føre luft inn i luftekanalene eller ut av fasaden. Sameiet har et naturlig avtrekksanlegg, som verken er dimensjonert eller brannsikret for å tåle avtrekksvifter. Mekaniske vifter på kjøkken og bad koblet til avtrekkene vil skape ubehag for andre seksjoner og medføre stor brannfare. Ved å vifteføre luft ut av fasaden medfører ødeleggelser på fasaden. Behov for utbedringer som følge av bruk av mekaniske vifter, som skader på yttervegg eller brannfarlig fett i luftekanaler, erstattes av seksjonseier."

Ny tekst, §6 avsnitt 6: "Det er forbudt å føre luft inn/ut av byggets innvendige ventilasjonsanlegg med mekaniske vifter eller tilsvarende installasjoner. Luft kan imidlertid føres inn/ut av ventilene i fasaden med mekaniske vifter. Det må gjøres på en forsvarlig måte, slik at det ikke skader fasaden eller skaper overtrykk/undertrykk i bygningen. Utbedringer/reparasjoner som følge av ulovlig eller uriktig bruk av mekaniske vifter, dekkes av seksjonseier."

Forslag til vedtak:
Nytt avsnitt §6, avsnitt 6: "Det er forbudt å føre luft inn/ut av byggets innvendige ventilasjonsanlegg med mekaniske vifter eller tilsvarende installasjoner. Luft kan imidlertid føres inn/ut av ventilene i fasaden med mekaniske vifter. Det må gjøres på en forsvarlig måte, slik at det ikke skader fasaden eller skaper overtrykk/undertrykk i bygningen. Utbedringer/reparasjoner som følge av ulovlig eller uriktig bruk av mekaniske vifter, dekkes av seksjonseier."

Vedtak: Enstemmig vedtatt

11. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Malika Mørch foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Lars Sanden foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Sten Are Baksaas foreslått.
Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:00.

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Helge Aamoth /sign/

Fører av protokollen
Navn: Stine H. Veiberg /sign/

Protokollvitne
Navn: Malika Mørch /sign/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Einar Weider	Skogveien 15 1482 Nittedal	2023-2025
Styremedlem	Malika Mørch	Nils Huus' Gate 18 0482 Oslo	2024-2026
Styremedlem	Yvonne Lyngaas Ansnes	Nils Huus' Gate 18 0482 Oslo	2023-2025
Varamedlem	Steen Are Baksaas	Nils Huus' Gate 18 0482 Oslo	2024-2025
Varamedlem	Lars Sanden	Borgjalia 24 3801 Bø I Telemark	2024-2025

Fremmøteliste for Sameiet Nils Huusgt 18 (2427)				
Leil.nr.	**Fornavn**	**Etternavn**	**Til stede**	**Fullmakt**
00002	Selma	Hansen		
00002	Younes	Hansen		
00003	Marte	Forland		
00004	Kristoffer Norum	Andersson		
00005	Håvard	Lønaas		
00006	Ståle	Leirvaag		
00008	Jon Halvor Forberg	Lunde		
00009	Thomas	Strømstad		
00010	Mathilde	Fløysvik		
00011	Eli Jorun	Syvrud		
00011	Torjus	Sandåker		
00012	Thomas	Bråtner		
00013	Anette Helen	Kroken		
00013	Eirik	Ravneberg		
00014	Jan	Haarseth		
00015	Olaf	Jorstad		
00016	Just	Offer-Ohlsen		
00017	Christopher Thomas T	Wentworth		
00018	Hans Yngvar	Haugrud		
00019	Erling Kringsjå	Skundberg		
00020	Bjørn A Napstad	Aamodt		
00020	Lil Hee Borgen	Aamodt		
00021	Oddvar	Skogseth		
00022	Lill Anniken Marie	Eckhoff		
00023	Line	Andresen		
00024	Ty	Truong		
00025	Hanne Lundstad	Dalåker		
00026	Arne	Torp		
00027	Vilde Sofie	Sagen		
00028	Amalie Louise	Øvergaard		
00029	Svein-Erik	Snesrud		
00030	Frank Henrik R	Hofseth		
00031	Anders Wang O.	Eknes		
00032	Anne-Marie	Duns		
00033	Alexander	Mehari		
00033	Senayt Kidane	Mehari		
00034	Aydin	Al-Safar		
00034	Kristine	Nilsen		
00035	Jorun Rigmor	Fosse		
00036		Cc Vest Mat AS		
00037		Fagforbundet		
00038	Kristine Louise	Adde		
00039	Marianne	Nordgaard		
00040		Toppfolka AS		
00041	David Virgile	Husum		
00042	Geir	Svele		
00043	Pål	Johansen		
00044	Daniela	Juricev-Barbin		
00045		Victoria Holding AS		
00046	Tor Eivind	Palm		
00047	Silje Kristine	Olsen		
00048	Kristian	Wold		
00049	Reidar	Sjøset		
00050	Grete	Wentworth (bo)		
00051	Emma	Bonnerud		
00052	Anders	Oppen		
00052	Solveig	Schiøtz		
00053	Leila	Konjic		
00053	Rizah	Konjic		
00054	Sanja	Vukmirovic		
00055	Fatemeh	Hazrati		
00056		Towi Eiendom AS		
00057	Suzanne	Busk		
00058	Ole-Kristian	Ellingsen		
00059	Jan	Kulø		
00060	Eiendom AS	Oddvar Skogseth		
00061	Berit Lovise	Utsi		
00062	Terje	Skåland		
00063	Sten Are	Baksaas		
00064	Einar	Weider		
00064	Hanne	Weider		
00065	Lars	Sanden		
00066	Kim Anders	Berglund		
00067	Malika	Mørch		
00068	Bente	Fjeldstad		
00069	Suresh	Sapkota		
00070	Modesty	Knoph		
00071	Cathrine	Glende		
00072	Fredrik	Rønold		
00073	Stine Lise	Fossdal		
00074	Even	Eriksen		
00075	Dag	Westby		
00076	Yvonne Lyngaas	Ansnes		
00077		Victoria Holding AS		
00078		Towi Eiendom AS		
00079	Erik	Waage		
00080	Håvar Haugen	Espelid		
00081	Eiendom AS	Oddvar Skogseth		

Antall seksjoner 17

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2427
Sameiet Nils Huusgt 18

Velkommen til årsmøte i Sameiet Nils Huusgt 18

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
12. mars 2024 kl. 19:00, Nordpolen skole, Hans Nielsen Hauges gate 1, 0481 OSLO.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Reseksjonering og salg av garasjeplasser
8. Endring av vedtekter i forbindelse med garasjeseksjonen
9. Nytt punkt i husordensreglene - Pkt. 14 BALKONGER
10. Endring § 6, 6. avsnitt i vedtekter om ventilasjon
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Nils Huusgt 18

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Antall stemmeberettigede tilstede: Antall stemmeberettigede representert ved fullmakt:

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Blir valgt i det fysiske årsmøtet.

Forslag til vedtak

Blir valgt i det fysiske årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd på kr 915 656 blir tatt av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd tas av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2427 Sameiet Nils Huusgt 18 - Årsberetningen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 7

Reseksjonering og salg av garasjeplasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Denne saken ble behandlet på årsmøtet 12.04.2023. Både saken og vedtaket ligger som vedlegg til denne saken.

Parkeringskjelleren er nå rehabilitert til en kostnad på ca. kr 1,6 millioner over 2023 og 2024 regnskapet. Det ble mulighet for 16 garasjeplasser som kan selges. Fellesarealet skal bli reseksjonert og den nye seksjonen skal være 82 og eierbrøken 300/10000. Eierne for parkeringsplass hefter for 1/17 av kostnaden. En andel vil tilhøre sameiet som gjelder overflødig areal.

Garasjen er en del av bygget som sameiet eier. De som eier en garasjeplass, blir fakturert med et månedlig beløp som går som en inntekt til sameiet for å dekke garasjen sin del av f.eks. vedlikehold, forsikring, garasjevask osv.

Disse punktene vil bli lagt inn i vedtektene:
Seksjonen blir en seksjon uten stemmerett på årsmøtet. En eier kan bare kjøpe/ eie 2 andeler/ plasser. Ved salg er det forkjøpsrett for seksjonseiere som kan inntre i høyeste bud.
Overflødig areal eies av sameiet og styret disponerer dette for utleie av f.eks. MC plasser.
De eksterne eierne vil få tilgang gjennom blokka pga rømningsvei.

Styrets innstilling
Sameiet Nils Huus gate 18 vedtar å reseksjonere, slik at parkeringskjelleren omgjøres fra fellesareal til næringsseksjon. Den nye seksjonen skal ha seksjonsnummer 82 og eierbrøken 300/10000.

Styret gis fullmakt til å selge eller leie ut ideelle andeler i seksjon 82 parkeringsseksjonen. Styret fastsetter pris. Det gis føringer om at eiere av seksjon i sameiet får en liten rabatt på kjøp av én plass, dog skal prisen ligge innenfor 90% av antatt markedspris.

Forslag til vedtak
Sameiet Nils Huusgate 18 vedtar å reseksjonere, slik at parkeringskjelleren omgjøres fra fellesareal til næringsseksjon. Den nye seksjonen skal ha seksjonsnummer 82 og eierbrøken 300/10000. Styret gis fullmakt til å selge eller leie ut ideelle andeler i seksjon 82 parkeringsseksjonen. Styret fastsetter pris. Det gis føringer om at eiere av seksjon i sameiet får en liten rabatt på kjøp av én plass, dog skal prisen ligge innenfor 90% av antatt markedspris.

Vedlegg
2. 2427 Sameiet Nils Huusgt 18 12.04.2023.pdf
3. 2427 Garasje tegning 16 parkeringsplasser.pdf

Sak 8

Endring av vedtekter i forbindelse med garasjeseksjonen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter får følgende endringer:

§2 får tillegget «og en næringsseksjon» i første setning. Og tillegges setningen «Næringsseksjonen har fått en skjønnsmessig eierbrøk.»

§7 får et nytt 3. ledd med teksten: Kostnader forbundet med parkeringskjelleren i seksjon 82 blir fakturert med et månedlig beløp som går som en inntekt i sameiet for å dekke garasjen sin del av f.eks. vedlikehold, strøm, forsikring, garasjevask osv.

Det legges til en ny § 16 som omhandler parkeringseiendommen.

Teksten blir som følger:
Seksjon 82 eies i fellesskap av de som har kjøpt parkeringsplass. Kjøperne av parkeringsplass eier en ideell andel i eiendommen (seksjonen) for hver parkeringsplass de eier. Eierne kan ikke kreve sameieeiendommen solgt eller oppløst etter reglene i sameieloven.

Eierne av parkeringsplass hefter for 1/17 av kostnadene. Felleskostnader betales til eierseksjonssameiet med et a-kontobeløp som dekker garasjen sin del av vedlikehold, strøm, forsikring, garasjevask osv.

Garasjesameiet skal ikke ha eget styre, men driftes av styret i eierseksjonssameiet Nils Huusgate 18. Ingen stemmerett på årsmøtet. En eier kan bare kjøpe/ eie 2 andeler/ plasser. Ved salg er det forkjøpsrett for seksjonseiere som kan inntre i høyeste bud. Overflødig areal eies av sameiet og styret disponerer dette for utleie av f.eks. MC plasser. Eksterne eierne gis ikke tilgang gjennom blokka, men må bruke garasjeporten som inn- og utgang. Inngangen til blokka utstyres imidlertid med KAC-boks slik at den kan brukes som rømningsvei av alle.

Forslag til vedtak
Styret ber årsmøtet godta endringene i vedtektene

Sak 9

Nytt punkt i husordensreglene - Pkt. 14 BALKONGER

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2022 fikk de fleste leilighetene balkonger. Årsmøtet vedtar regler for bruk av balkongene.

Styrets innstilling
Forslag til ny paragraf i sameiets vedtekter "Bruk av balkong":
Fast montering av gjenstander som endrer fasadens utseende eller er til sjenanse for naboer, er ikke tillatt. Øvrige permanente endringer kan bare gjøres etter godkjenning av styret.

Det er kun tillatt å anvende gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt. Både grill og gassbeholder må oppbevares ute på balkongen, ikke inne i bygningen. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill.

Oppheng av gjenstander eller klær på utsiden av balkongrekkverket, som er til sjenanse for andre beboere, er ikke tillatt.

Rengjøring/spyling av balkong som til fører at vann renner ned på balkongene under, er kun tillatt på spesielt angitte datoer fastsatt av styret.

Forslag til vedtak

Det legges til en ny paragraf i sameiets vedtekter med tittel "Bruk av balkong": Fast montering av gjenstander som endrer fasadens utseende eller er til sjenanse for naboer, er ikke tillatt. Det er kun tillatt å anvende gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt. Både grill og gassbeholder må oppbevares ute på balkongen, ikke inne i bygningen. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill. Oppheng av gjenstander eller klær på utsiden av balkongrekkverket, som er til sjenanse for andre beboere, er ikke tillatt. Rengjøring/spyling av balkong som til fører at vann renner ned på balkongene under, er kun tillatt på spesielt angitte datoer fastsatt av styret.

Sak 10

Endring § 6, 6. avsnitt i vedtekter om ventilasjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I de gjeldende vedtektene §6 er det forbud mot mekaniske vifter knyttet det interne ventilasjonsanlegget og ventilene i fasaden. Forbudet mot mekaniske vifter i fasaden må opprettholdes. Imidlertid kan mekaniske vifter godt anvendes i tilknytning til de nye ventilene som ble installert i forbindelse under fasadeoppgraderingen. Vedtektene må derfor justeres.

Styrets innstilling

Gammel tekst, §6 avsnitt 6: "Det er strengt forbudt ved mekaniske vifter å føre luft inn i luftekanalene eller ut av fasaden. Sameiet har et naturlig avtrekksanlegg, som verken er dimensjonert eller brannsikret for å tåle avtrekksvifter. Mekaniske vifter på kjøkken og bad koblet til avtrekkene vil skape ubehag for andre seksjoner og medføre stor brannfare. Ved å vifteføre luft ut av fasaden medfører ødeleggelser på fasaden. Behov for utbedringer som følge av bruk av mekaniske vifter, som skader på yttervegg eller brannfarlig fett i luftekanaler, erstattes av seksjonseier."

Ny tekst, §6 avsnitt 6: "Det er forbudt å føre luft inn/ut av byggets innvendige ventilasjonsanlegg med mekaniske vifter eller tilsvarende installasjoner.. Luft kan imidlertid føres inn/ut av ventilene i fasaden med mekaniske vifter. Det må gjøres på en forsvarlig måte, slik at det ikke skader fasaden eller skaper overtrykk/undertrykk i bygningen. Utbedringer/reparasjoner som følge av ulovlig eller uriktig bruk av mekaniske vifter, dekkes av seksjonseier."

Forslag til vedtak

Nytt avsnitt §6, avsnitt 6: "Det er forbudt å føre luft inn/ut av byggets innvendige ventilasjonsanlegg med mekaniske vifter eller tilsvarende installasjoner. Luft kan imidlertid føres inn/ut av ventilene i fasaden med mekaniske vifter. Det må gjøres på en forsvarlig måte, slik at det ikke skader fasaden eller skaper overtrykk/undertrykk i bygningen. Utbedringer/reparasjoner som følge av ulovlig eller uriktig bruk av mekaniske vifter, dekkes av seksjonseier."

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Blir valgt i det fysiske årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Malika Mørch

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Sanden
- Sten Are Baksaas

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Weider	Skogveien 16
Styremedlem	Yvonne Lyngaas Ansnes	Nils Huus' Gate 18
Styremedlem	Silje Kristine Olsen	Nils Huus' Gate 18
Varamedlem	Sten Are Baksaas	Nils Huus' Gate 18
Varamedlem	Lars Sanden	Borgjalia 24

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: nh18@styrerommet.no eller ved å sende melding i appen "Vibbo"

Nettside
Se Sameiets hjemmeside på www.nh18.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også få informasjonen fra nettsiden direkte i appen "Vibbo" på telefon og nettbrett.

Generelle opplysninger om Sameiet Nils Huusgt 18
Sameiet består av 79 seksjoner.

Sameiet Nils Huusgt 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975502309, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 281

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Nils Huus gt 18 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har i perioden siden forrige årsmøte vært avholdt 5 styremøter. I tillegg gjøres en del kontinuerlig styrearbeidet ved ukentlig dialog på digitale flater.

Styret arbeider fortløpende med økonomi, avtaler med tjenesteleverandører, forsikringssaker, henvendelser fra beboere, og organisering av fellestjenester som vaskeri, parkering og uteområder. Dette året har styret i tillegg hatt særlig fokus på:

Rehabilitering av garasjeanlegg med sikte på salg av garasjeplasser. Det har blant annet dreid seg om ny oppmåling og inndeling av plasser, nytt innvendig tak, vedlikehold av vegger, nytt ventilasjonsanlegg, ny garasjeport, brannsikring, elektrisk anlegg og belysning.

Dugnad. Høsten 2023 ble det gjennomført en dugnad med rydding av uteplassen, rengjøring og innbæring av hagemøbler og rydding av utstyrsrommene i kjelleren. Styret håper å få i gang en fin tradisjon med faste dugnader i sameiet både vår og høst.

Hensetting av søppel. Hensetting av søppel er fremdeles et problem, og styret har jobbet med å skape bedre holdninger omkring dette. Situasjonen bedret seg noe som følge av nytt skilt ved avfallskontainerne, men det er fremdeles et problem som både skaper mistrivsel og medfører utgifter for bortkjøring som belastes alle seksjonseiere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er knyttet til restaureringen av garasjeanlegget med sikte på salg av garasjeplasser i 2024. Det er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene er på totalt kr 3 903 304. Dette er totalt kr 283 696 lavere enn budsjettert. Dette skyldes at det var budsjettert med for høye garasjeinntekter og at lånekostnader var budsjettert høyere enn det som ble krevd inn.

Driftskostnadene er på totalt kr 3 351 398. Dette er kr 1 123 498 høyere enn budsjettert. Det gjelder blant annet kr 1 302 622 for drift og vedlikehold som ikke var budsjettert for.

Resultat
Årets resultat på kr 915 656 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 606 841.
Dette er en helt grei arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 221 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nils Huusgt 18.

Lån
Sameiet Nils Huusgt 18 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
Det var en økning på 22,5% på felleskostnadene fra 1. november 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NILS HUUSGT 18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NILS HUUSGT 18.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: IZKH2-OTZNM-24IBC-WK38O-ANBNC-GXFWQ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 2-2 av 2-2 2427 Sameiet Nils Huusgt 18 - Årsberetningen.pdf

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IZKH2-OTZNM-24IBC-WK38O-ANBNC-GXFWQ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 2-2 av 2-2 2427 Sameiet Nils Huusgt 18 - Årsberetningen.pdf

SAMEIET NILS HUUSGT 18
ORG.NR. 975 502 309, KUNDENR. 2427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnska 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 844 969	3 439 771	4 187 000	3 978 000
Andre inntekter	3	58 335	38 795	0	6 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 903 304**	**3 478 566**	**4 187 000**	**9 978 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-33 135	-26 000	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-185 000	-185 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-15 176	-22 580	-12 000	-5 000
Andre honorarer		0	-50 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-121 458	-116 770	-125 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-37 900	-81 130	-50 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 493 622	-12 084 627	-191 000	-221 000
Forsikringer		-136 411	-122 551	-131 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-393 434	-329 492	-381 000	-459 000
Energi/fyring		-232 479	-291 441	-350 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-420 761	-415 470	-450 000	-425 000
Andre driftskostnader	10	-329 006	-298 217	-326 900	-291 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 351 398**	**-14 030 415**	**-2 227 900**	**-2 091 050**
DRIFTSRESULTAT		**551 906**	**-10 551 848**	**1 959 100**	**7 886 950**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 297	30 927	0	0
Finanskostnader	12	-1 543 860	-846 060	0	-1 625 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 467 563**	**-815 133**	**0**	**-1 625 000**
ÅRSRESULTAT		**-915 656**	**-11 366 981**	**1 959 100**	**6 261 950**
Overføringer:					
Udekket tap		-915 656	-11 366 981		

SAMEIET NILS HUUSGT 18
ORG.NR. 975 502 309, KUNDENR. 2427

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		203	555
Forskuddsbetalte kostnader		110 722	121 956
Driftskonto OBOS-banken		265 161	604 685
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	13 000
Sparekonto OBOS-banken		1 569 606	2 508 982
SUM OMLØPSMIDLER		**1 945 692**	**3 249 178**
SUM EIENDELER		**1 945 692**	**3 249 178**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-24 079 750	-23 164 094
SUM EGENKAPITAL		**-24 079 750**	**-23 164 094**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	25 686 591	26 044 398
SUM LANGSIKTIG GJELD		**25 686 591**	**26 044 398**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 306	146 458
Leverandørgjeld		101 698	194 935
Skyldige offentlige avgifter		0	20 050
Påløpte renter		153 248	7 207
Påløpte avdrag		20 599	0
Annen kortsiktig gjeld	15	0	224
SUM KORTSIKTIG GJELD		**338 851**	**368 874**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 945 692**	**3 249 178**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 28.02.2024, Digital signering
Styret i Sameiet Nils Huusgt 18

Einar Weider /S/ Yvonne Lyngaas Ansnes /S/ Silje Kristine Olsen /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	2 037 406
Lån	1 682 704
Parkering, kr 650 pr. plass (kr 500 i januar, økning fra februar)	114 750
Garasjeleieinntekter fra Sandaker Garasjelag (via felleskostnader)	17 201
Refusjon	-7 092
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 874 164**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleieinntekter fra Sandaker Garasjelag (fakturert manuelt t.o.m. april)	39 196
Automatpenger (vaskeri)	19 139
SUM ANDRE INNTEKTER	**58 335**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 176.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 628
Reaktor AS	-23 272
SUM KONSULENTHONORAR	**-37 900**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fredrik Bjørgengen	-610 625
TechnoTeam Prosjekt AS	-306 250
Sæther Elektriske AS	-20 000
Reaktor AS	-2 539
Oslo & Viken Eiendomsdrift AS	-15 825
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD (gjelder garasjevedlikehold)	**-955 239**
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (Sæther Elektriske, gjelder garasjevedlikehold)	-186 601
Drift/vedlikehold brannsikring (kr 95.625 fra SL`s Rørservice, gjelder garasjevedlikehold)	-127 119
Drift/vedlikehold bygninger	-98 338
Drift/vedlikehold VVS	-6 545
Drift/vedlikehold elektro	-27 281
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 663
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 947
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 060
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 310
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-520
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 493 622**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-252 352
Renovasjonsavgift	-141 082
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-393 434**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 848
Container	-22 634
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 026
Driftsmateriell	-4 263
Lyspærer og sikringer	-450
Vaktmestertjenester	-117 580
Renhold ved firmaer	-153 760
Andre fremmede tjenester	-15 887
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 750
Andre kontorkostnader	-304
Bank- og kortgebyr	-3 245
Velferdskostnader	-258
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-329 006**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 380
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 624
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	404
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 889
SUM FINANSINNTEKTER	**76 297**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 543 860
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 543 860**

NOTE: 13
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOSbanken
Lånet er fordelt med 72,5% etter sameierbrøken. De med liten balkong har et tillegg på kr 394 (gjelder seksjon 8-14 og 16-19). De med stor balkong har et tillegg på kr 461 (seksjon 20-81). De andre seksjonene har ingen balkong og ingen tillegg.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	-21 044 398	
Nedbetalt i år	357 807	
		-25 686 591
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 686 591**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-70
Purregebyr	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**0**

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Omgjøring av fellesareal til næringsseksjon
(*Teksten under er hentet i sin helhet fra innkallingen.)*

Sameiet Nils Huusgate 18 har en parkeringskjeller som i dag er fellesareal. Denne leies i sin helhet ut i dag. Leieforholdet er sagt opp.

For å sette parkeringskjelleren i tidsriktig stand, er det behov for å rehabilitere / pusse opp samt installere ny elektrisk infrastruktur som tilfredsstiller behovene for ladeanlegg for el-bil.

Styret har kartlagt mulighetene for best mulig utnyttelse av parkeringskjelleren, og har kommet frem til følgende.

Sameiet endrer parkeringskjelleren fra å være fellesareal til egen seksjon. Dette gjøres ved at årsmøtet vedtar reseksjonering. Etter reseksjonering vil sameiet være eier av den nye seksjonen.

Styrets tanke er at p-plassene skal selges. Dette gjøres ved å selge ideelle andeler i seksjonen. Seksjonen deles i så mange ideelle andeler som det finnes p-plasser. Når en ideell andel selges, overføres 1/26 av seksjonen. Dersom ikke alle p-plassene blir solgt, vil sameiet være eier av de usolgte ideelle eiendelene. Sameiet vil da kunne leie ut p-plassene som ikke er solgt.

Flertallskrav:
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å vedta reseksjonering.
Det kreves 2/3 flertall for vedtektsendring
Det kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å selge og/eller leie ut plassene.

Forslag til vedtak:
Sameiet Nils Huusgate 18 vedtar å reseksjonere, slik at parkeringskjelleren omgjøres fra fellesareal til egen næringsseksjon. Den nye seksjonen skal ha seksjonsnummer 80 og eierbrøken 300/10000.

Styret gis fullmakt til å selge eller leie ut ideelle andeler i seksjon 80 parkeringsseksjonen).

Styret fastsetter pris. Det gis føringer om at eiere av seksjon i sameiet får en liten rabatt, dog slik at prisen skal ligge innenfor 85% av antatt markedspris.

Det gis ikke forkjøpsrett for seksjoner som senere legges ut for salg. Parkeringsplassene skal kunne selges til andre enn seksjonseierne. Det samme gjelder utleie.

Styret gis videre fullmakt til å rehabilitere parkeringskjelleren til moderne standard. Eventuell finansiering kan skje ved låneopptak om nødvendig.

Sameiets vedtekter får følgende endringer:

§2 får tillegget «og en næringsseksjon» i første setning. Og tillegges setningen «Næringsseksjonen har fått en skjønnsmessig eierbrøk.»

§7 får et nytt 3. ledd med teksten: Kostnader forbundet med parkeringskjelleren i seksjon 80 skal i sin helhet bæres av eierne av seksjon 80. Dette gjelder enhver kostnad til drift og vedlikehold, bygningsmessige arbeider og administrasjonskostnader. Seksjon 80 skal ikke være med å betale drift og vedlikeholdskostnader for øvrig bebyggelse i sameie, men skal betale administrasjonskostnader i henhold til sin eierbrøk i eierseksjonssameiet.

Det legges til en ny § 16 som omhandler parkeringseiendommen.

Her heter det:

Seksjon 80 eies i fellesskap av de som har kjøpt parkeringsplass. Kjøperne av parkeringsplass eier en ideell andel i eiendommen for hver parkeringsplass de eier. Eierne kan ikke kreve sameieeiendommen solgt eller oppløst etter reglene i sameieloven.

Eierne av parkeringsplass hefter for 1/26 av kostnadene. Felleskostnader betales til eierseksjonssameiet med et a-kontobeløp. Det føres eget underregnskap for garasjesameiet. Kostnader forbundet ved dette skal i sin helhet dekkes av eierne av garasjeplass og inngår i felleskostnadene til garasjesameiet.

Garasjesameiet skal ikke ha eget styre, men driftes av styret i eierseksjonssameiet Nils Huusgate 18.

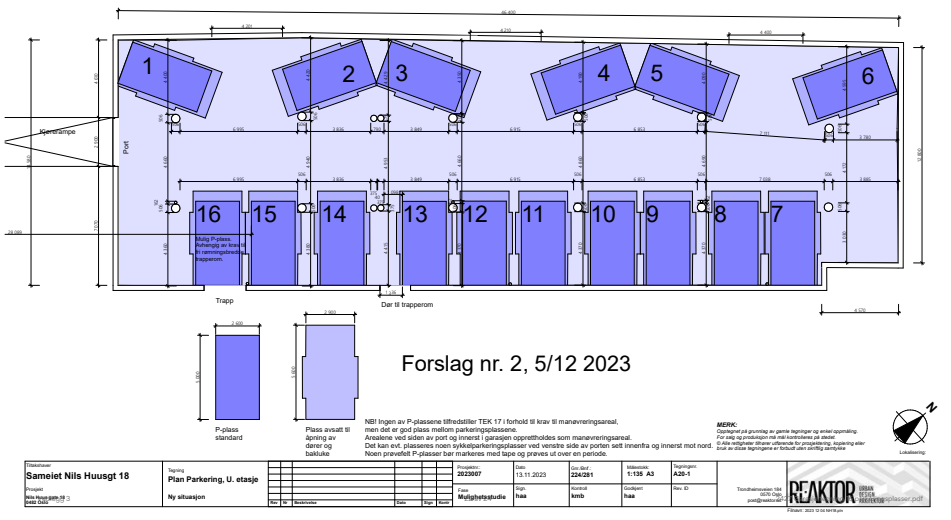
Vedtak: Sameiet Nils Huus gate 18 vedtar å reseksjonere, slik at parkeringskjelleren omgjøres fra fellesareal til egen næringsseksjon, med formål om å selge garasjeplasser som ideelle andeler. Den nye seksjonen skal ha seksjonsnummer 82 og eierbrøken 300/10000.

Styret gis fullmakt til å rehabilitere parkeringskjelleren til moderne standard, og legge til rette for elbil-lading. Eventuell finansiering kan gjøres ved låneopptak om nødvendig.

Nødvendige vedtektsendringer og ytterligere vedtak gjøres på et ekstraordinært årsmøte så raskt som mulig.

Årsmøtet er positive til at garasjeplasser også selges til eksterne kjøpere. Dette tas med i arbeidet med vedtektsendringene

---



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24
Selskapsnummer: 2427 **Selskapsnavn:** Sameiet Nils Huusgt 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET NILS HUUSGATE 18

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 02.04.2001
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Sist endret i sameiermøtet 29.04.2004
Sist endret i sameiermøtet 03.05.2016
Sist endret i årsmøtet 05.06.2018 (§6)
Sist endret i årsmøte 16.03.2022 (§10)
Sist endret i årsmøte 12.03.2024 (§2, §6, §7 og §16)

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 224 bnr 281 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 79 boligseksjoner og en næringsseksjon. Næringsseksjonen har fått en skjønnsmessig eierbrøk. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Salg og fremleie skal straks meldes til styret, slik at styret og forretningsfører til enhver tid vet hvem som disponerer seksjonen.

Utleier har helt ut ansvar overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av fremleietakere. Utleier plikter å orientere fremleietakeren om husordensregler og andre relevante opplysninger.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

I baderom uten tilfredsstillende membran, er utslipp av vann direkte på gulv ikke tillatt. Sluk må holdes rent, slik at vann ikke flyter utover og trenger ned i betongkonstruksjonen.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Leietaker (fastboende) skal kun benytte plassen til registrerte kjøretøy i kjørbar stand. Dessuten at plassen vanligvis er i ukentlig bruk, i det minste månedlig. Dersom vilkårene ikke lengre oppfylles skal Styret ha anledning til å si opp leiekontrakten med 1 måneds varsel.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret.

Innvendige forandringer i seksjonen er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til vesentlig sjenanse for tilstøtende leiligheter.

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Små skader med antatte skader mindre enn kr 15 000 meldes styret. Om skaden antas å skyldes grov uaktsomhet, som manglende rengjøring av sluk og søling av vann under skifte av kjøkken, vil styret tilkalle fagperson som konstaterer årsaken. Skadevolder erstatter da skaden hos skadelidte uten at forsikringsselskapet kobles inn. Styret vurderer uaktsomhet ut i fra fagpersons vurdering. Skader som antas å koste mer enn kr 15 000,- å utbedre meldes inn som en forsikringsskade. Har skadevolder opptrådt uaktsomt etter styrets vurdering, skal skadevolder betale egenandelen. Det gjelder også om det kun er skader på 3. manns eiendom. Er skadelidte ikke å laste, og heller ingen andre i sameiet, betaler sameiet egenandel.

Det er forbudt å føre luft inn/ut av byggets innvendige ventilasjonsanlegg med mekaniske vifter eller tilsvarende installasjoner. Luft kan imidlertid føres inn/ut av ventilene i fasaden med mekaniske vifter. Det må gjøres på en forsvarlig måte, slik at det ikke skader fasaden eller skaper overtrykk/undertrykk i bygningen. Utbedringer/reparasjoner som følge av ulovlig eller uriktig bruk av mekaniske vifter, dekkes av seksjonseier.

Arbeider med det elektriske anlegget må utføres av kvalifiserte fagfolk. Dersom noe arbeid i fellesarealer utgjør økt brannfare kan styret kreve dette rettet for den ansvarlige seksjonseiers regning.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler kostnadstilskudd fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Kostnader forbundet med parkeringskjelleren i seksjon 82 blir fakturert med et månedlig beløp som går som en inntekt i sameiet for å dekke garasjen sin del av driftskostnadene f.eks. vedlikehold, strøm, forsikring, garasjevask osv.

§ 8. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Unnlater en sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for sameiet eller for de øvrige, kan sameiet besørge vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Et av de tre medlemmene må være en seksjonseier som bor i Nils Huus gate 18.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet.3

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

All informasjon og innkalling til årsmøter skjer pr. e-mail. For seksjonseiere som bor i sameiet, og som ikke har mailadresse, legges kopi i postkasse. Seksjonseierne er selv ansvarlig for at styret har oppdaterte adresser.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN
Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

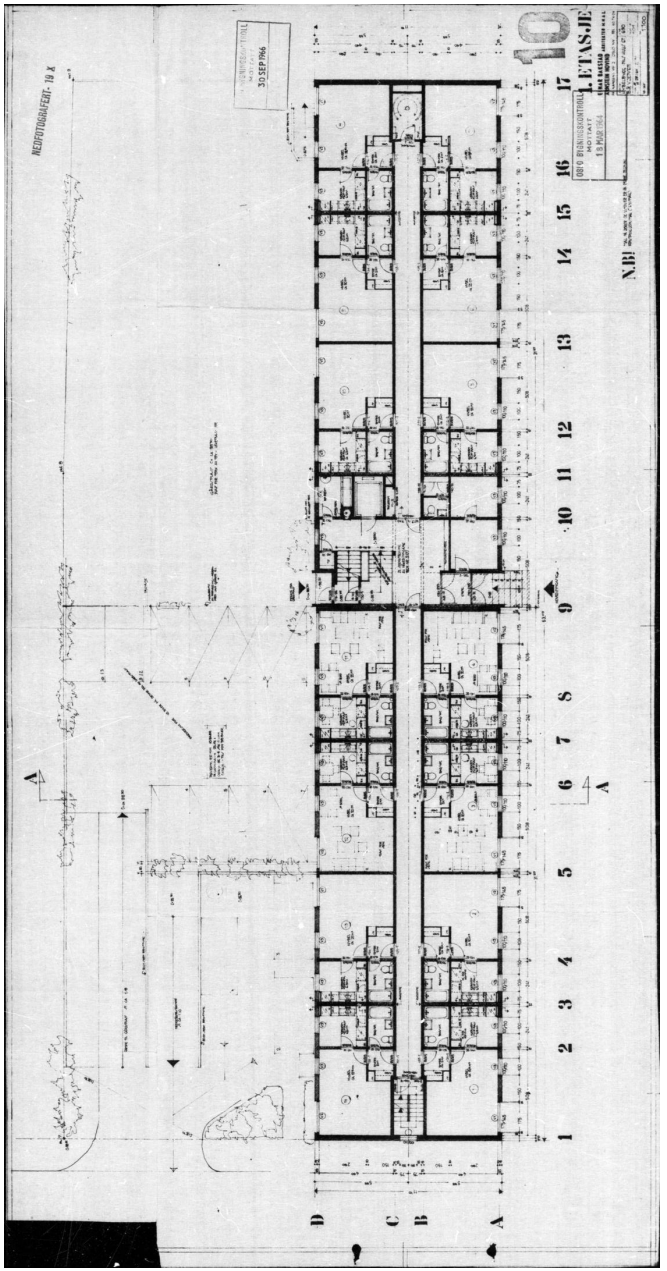
§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 16. PARKERINGSEIENDOMMEN
Seksjon 82 eies i fellesskap av de som har kjøpt parkeringsplass. Kjøperne av parkeringsplass/mc plass eier en ideell andel i eiendommen (seksjonen) for hver parkeringsplass de eier. For p-plasser er eierandelen 3/68 og for mc plass 1/68. Eierne kan ikke kreve sameieeiendommen solgt eller oppløst etter reglene i sameieloven.

Eierne av parkeringsplass hefter for 3/68 av kostnadene. Eierne av mc plass hefter for 1/68 av kostnadene. Felleskostnader betales til eierseksjonssameiet med et a-kontobeløp som dekker garasjen sin del av vedlikehold, strøm, forsikring, garasjevask osv.

Garasjesameiet skal ikke ha eget styre, men driftes av styret i eierseksjonssameiet Nils Huusgate 18. Ingen stemmerett på årsmøtet. En eier kan bare kjøpe/ eie 2 andeler/ plasser. Ved salg er det forkjøpsrett for seksjonseiere som kan inntre i høyeste bud.


NEDFOTOGRAFERT 19 X
30 SEP 1966
LEILIGHETSSKILLE
1 5 MAR 1964
N.B!
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17
A B C D

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

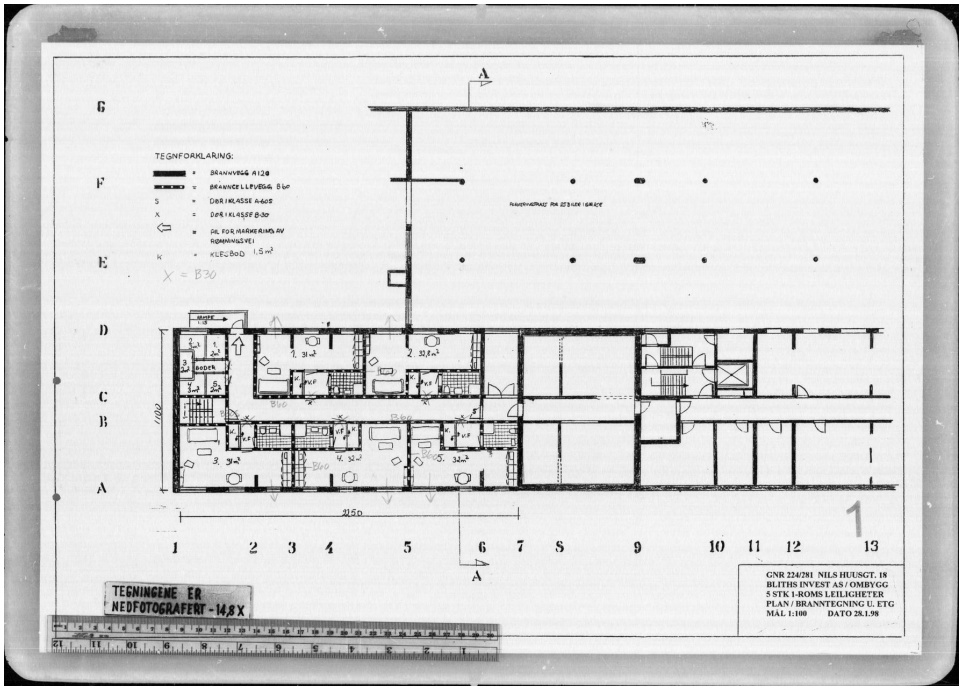
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)	224/0281 Nils Huus gate 18	Journalnr.	97/075955 SB
Arbeidets og bygningens art	OMBYGG.TIL 5 STK.1-ROMS LEILIGHETER	Innlevert	19.12.97
Byggherre	Bliths Invest AS, Heggeliveien 13, 0375 OSLO		
Anmelder	Bliths Invest AS, Heggeliveien 13, 0375 OSLO		

1	✓	16		31		46		61		76		91							
2	✓	17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

11.05.98 fadi

Nr. 18.792 Stenn & Stenersen Polsrn AS Oslo 9-93



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0156/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nils Huus' gate 18 0482 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 281, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no